

## TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI  
DI CONDOMINIO

30

a cura di Flavio Saltarelli

**Requisiti di proprietà del pianerottolo - Nomina amministratore per comportamenti concludenti - Stipula assicurazione legale - Fognature e parti comuni - Passare a casa d'altri per riparare la propria - Spese isolamento del tetto - Modifica marciapiede condominiale**

### Quali sono i requisiti per vincere la presunzione di comproprietà del pianerottolo

La presunzione (impropria) di proprietà comune di un bene compreso nell'elenco di cui all'art. 1117 c.c., - e pertanto anche il pianerottolo - può essere vinta quando vi sia un titolo contrario e si tratti di beni, di fatto, destinati al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, e ciò anche quando alcune rampe sono poste in concreto al servizio di singole proprietà (in questo senso anche la recentissima Cassazione civile sez. II, 28/07/2021, n. 21622).

### Si può nominare l'amministratore per semplici comportamenti concludenti?

Un condominio può nominare il proprio amministratore anche oralmente attraverso comportamenti concludenti ed inequivoci, senza che ci sia la necessità di un atto scritto d'investitura formale. La nomina può, pertanto, essere anche verbale se accompagnata dall'esercizio di fatto dei poteri. Lo ha ritenuto pure la Suprema Corte con la sentenza n. 5459 del 2015. Secondo gli ermellini, infatti, si può ritenere a tutti gli effetti amministratore di condominio anche colui al quale i condòmini si rivolgono abitualmente per l'espletamento delle relative funzioni seppure in totale assenza di delibere assembleari o nomine giudiziali di sorta.

### Va autorizzata dall'assemblea la stipula di un'assicurazione per la tutela legale?

L'amministratore non può stipulare una polizza per la tutela legale volta a coprire le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, promosse da o nei confronti del condominio, se non previa delibera in tal senso da parte dell'assemblea. Le spese derivanti dalla conclusione della polizza assicurativa vanno ripartite nei rapporti interni tra i singoli condòmini ai sensi dell'art. 1125 c.c.

### Le fognature sono sempre parti comuni?

I condotti fognari, anche se ricavati in un pavimento comune o nel sottosuolo dell'edificio, non sono necessariamente di proprietà comune, ben potendo appartenere ad un solo dei condòmini, se destinati a servire esclusivamente l'appartamento o il locale cui afferiscono, costituendo detta destinazione titolo contrario alla presunzione legale di comunione.

### Si può esigere di passare a "casa altrui" per riparare la propria?

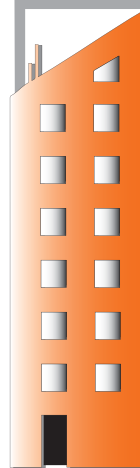
Il proprietario di un appartamento anche se sito in condominio, in base all'art. 845, comma 1, c.c., può esercitare il diritto di accedere o di passare negli appartamenti dei vicini se ciò sia necessario al fine di realizzare o di riparare un bene o un manufatto (ad esempio una canna fumaria al servizio di una sola unità, un antenna satellitare individuale, ecc.) che sia di sua esclusiva proprietà ovvero comune.

### Come si distribuiscono i costi dell'isolamento termico del tetto

Secondo la Corte di Cassazione la spesa per l'isolamento termico del tetto di un edificio condominiale - avendo tale intervento lo scopo di proteggere le parti comuni dagli agenti atmosferici - deve essere ripartita "in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi dell'art. 1125, primo comma, c.c." (cfr. in punto Cass. sent. n. 4405 del 4.5.1999).

### Il proprietario di un negozio al piano terra può modificare il marciapiede in corrispondenza del proprio accesso per entrarvi con mezzi a motore?

Il proprietario di un'unità immobiliare sita al piano terra dell'edificio condominiale non può eseguire, in corrispondenza dell'accesso al proprio locale, modificazioni della pavimentazione e dell'arredo del marciapiede condominiale ove da tale utilizzazione della cosa comune risulti alterata la destinazione e sia impedito agli altri condòmini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Tanto premesso, il nuovo ingresso sarà lecito solo se compatibile con i diritti degli altri partecipanti e con la destinazione del bene interessato.



## SEGNALAZIONI

Fabrizio Di Marzio, *La ricerca del diritto*, Laterza ed., pp. XIV + 200

Diritto e morale, diritto e arte, diritto e scienza, sono soltanto alcuni fra i temi affrontati, che analizzano in profondità e con numerose citazioni dottrinali diritto, giustizia, legalità, legge e i reciproci rapporti, per non dire di tanti tipi di diritto.

Ennia Daniela Dall'Ora, *Una grossa suocera greca*, Gingko ed., pp. 284

Spunti di storia greca classica raccontati da un'italiana, che ne mostra alquanto aspetti anche scarsamente conosciuti.

Antonio Di Grado, *Scrivere a destra*, Perrone ed., pp. 580

Scrittori, artisti, intellettuali dal fascismo alla guerra, fino a presenze più recenti: vite narrate e vite perdute, nei rapporti non sempre facili e non sempre acquiescenti con il fascismo, rispetto al quale non mancarono mutamenti di opinione e di giudizio.

Dieci comandamenti x cardinali dieci, a cura di Fabio Marchese Ragona, Ares ed., pp. 208

Il curatore, vaticanista di Mediaset e del *Giornale*, affida agili commenti per ciascun comandamento ad altrettanti cardinali, di esperienze pastorali e origini geografiche profondamente differenti, così da consentire opportune riflessioni ai lettori.

Domenico Agasso, *Don Amorth continua*, S. Paolo ed., pp. 258

Biografia ufficiale del più noto fra gli esorcisti, morto novantenne: ovviamente si tratta in abbondanza degli esorcismi da lui compiuti in tre decenni, ma altresì di molti aspetti della sua vita, dalle giovanili presenze politiche alla lotta per Medjugorje.

Paolo Passaglia, *La condanna di una pena*, Olschki ed., pp. XIV + 260

Sono sviscerati con estrema puntualità i percorsi seguiti per abolire la pena di morte, con caratteri profondamente diversi secondo i Paesi a partire dall'Ottocento, guardando ai differenti ruoli della politica, di organismi internazionali, della giustizia.

Claudio Marrucci, Carmela Parissi, *Fantasme*, Fefè ed., pp. 260 con ill.

Anime inquiete, da Messalina a Giordana Masi, delle quali si narrano le vicende raccontandone le pene inflitte senza fine.

Angelo Paratico, *Mussolini in Giappone*, Gingko ed., pp. 178

Classico esempio di storia contro fattuale: all'aprile '45 Mussolini lascia un sosia in Italia e si rifugia, mediante transiti sotterranei, in Giappone, ospitato dall'imperatore.

## LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



La Confedilizia è vicina per ogni necessità agli amministratori del proprio condominio

Informati presso l'Associazione della tua provincia  
Elenco Associazioni territoriali: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)



## SEGNALAZIONI

Ricardo Moreno Castillo, *Breve trattato sulla stupidità umana*, Graphe.it ed., pp. 76

Non c'è mai limite all'essere stupido, al rispettare il politicamente corretto, all'organizzazione sempre più estesa dei cretini, e purtroppo possiamo rinvenire l'insipienza in noi stessi, magari partendo da presupposti validi o accettabili.